

UCHWAŁA NR XLVIII/420/2006
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 30 sierpnia 2006r.

w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 509/50, 509/71, 509/72 k.m.3.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568., z 2004r., Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, Dz.U. z 2005r. Nr 172, poz.1441, Dz.U. z 2006r. Nr 17, poz.128), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XL/361/05 z dnia 14 grudnia 2005r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXII/124/2000 z dnia 27 stycznia 2000r., Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1.1. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich dla obszaru obejmującego, zwaną dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje działki nr ewid. 509/50, 509/71, 509/72 k.m.3. obręb Strzelce Opolskie, o powierzchni łącznie 0,3682 ha, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

§2.1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Symbole użyte w planie dla określenia przeznaczenia terenów oznaczają:

PS,KS - tereny składów i magazynów, tereny stacji demontażu pojazdów oraz obsługi komunikacji samochodowej

§4.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały
- 2) oznaczenia zawarte na rysunku planu:
 - a) granice obszaru opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone symbolami literowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1.2 elementy rysunku mają charakter informacyjny.
3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w Rozdziale 2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek.
4. Przyjmuje się następujący sposób interpretacji ustaleń dla jednostek terenowych:
Dwa symbole literowe oddzielone przecinkiem oznaczają, że dopuszczalne jest zagospodarowanie tej jednostki zgodnie z zasadami obowiązującymi dla jednego lub drugiego symbolu, albo też w dowolnych proporcjach w części w jeden sposób, a w części w drugi.

§5. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają :

1. budynki i urządzenia towarzyszące – budynki pomocnicze, garaże, wiaty, parkingi, zbiorniki i inne, związane z funkcją terenu lub ją uzupełniające;
2. funkcja podstawowa (dominująca) – funkcja zajmująca więcej niż 51% powierzchni nieruchomości lub więcej niż 51% powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na danej nieruchomości;
3. funkcja towarzysząca – funkcja (przeznaczenie) inna niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową ;
4. inwestycje celu publicznego – inwestycje, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
5. linie zabudowy – linie regulacyjne określające usytuowanie budynków i budowli naziemnych w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości.
 - a) linie nieprzekraczalne – określające minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości;
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o max.0,8m przez okapy i gzymsy budynku oraz przekroczenie o max. 1,3m przez schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
 - c) linia zabudowy nie dotyczy: sieci uzbrojenia terenu, stacji transformatorowych, parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ogrodzeń, obudowy śmietników;
6. mieszkanie towarzyszące – lokal mieszkalny lub apartament służbowy będący częścią budynku w zabudowie usługowej, produkcyjnej lub składowo-magazynowej, przeznaczony dla właścicieli lub pracowników;
7. powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe, w tym otwarte zbiorniki przeciwpożarowe, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako trawniki oraz 40% powierzchni parkingów ażurowych;
8. przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko – przedsięwzięcia o których mowa w art.51 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz.627 z późniejszymi zmianami) zakwalifikowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
9. przepisy odrębne - ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz Polskie Normy aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ II

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

ROZDZIAŁ I

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§6.1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 (Opole-Zawadzkie) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 (Krapkowice-

Strzelce Opolskie). Na obszarze planu:

- 1) Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych :
 - a) na terenach produkcyjnych oraz składowo-magazynowych oznaczonych jako PP, PS nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;
 - b) na terenach baz transportowych i innych terenach i obiektach obsługi transportu należy dodatkowo zainstalować separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacji do systemu kanalizacji gminnej.
 - 2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
 - 3) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.
2. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią.
3. W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu:
- 1) dopuszcza się inwestycje dla których sporządzenie raportu jest zawsze wymagane pod warunkiem, że są one zaliczone do grupy inwestycji zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale i na rysunku planu oraz zastosowania działań minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, a w szczególności sąsiednie tereny mieszkaniowe;
 - 2) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
 - 3) uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice nieruchomości.

ROZDZIAŁ II

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§7. Dopuszcza się dokonywanie scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wydzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż jednej działki, należy zapewnić plac do zawracania.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§8.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowi gminna droga publiczna, granicząca z obszarem objętym planem- ul.Leśna (oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L5)

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od krawędzi jezdni.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku zlokalizowanego w odległości mniejszej niż ustalona powyżej.

ROZDZIAŁ IV

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§9.1. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z urządzeniami

towarzyszącymi), powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach przestrzeni publicznych lub w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Dopuszcza się w przypadkach szczególnych, (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie – usytuowanie wybranych elementów urządzeń i sieci poza układem ulic i innych terenów publicznych, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowić będą funkcję uzupełniającą, niekolidującą z funkcją podstawową terenu i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę** z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą sieć rozdzielczą. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.
- 2) **Gospodarka ściekowa** – odprowadzenie ścieków komunalnych z poszczególnych terenów do kolektora usytuowanego w sąsiadującej ulicy;
 - a) Zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych oraz kanalizacji deszczowej.
- 3) **Odprowadzenie wód opadowych** lub roztopowych z terenu nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej usytuowanego w sąsiadujących drogach. Jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów §6 ust.1.
 - a) Do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich.
 - b) Wszelkie drogi wewnętrzne, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej.
- 4) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN
 - a) Zasilanie obiektów ze istniejących stacji transformatorowych w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenach inwestora jako funkcji towarzyszącej;
 - b) Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
- 5) **Zaopatrzenie w energię cieplną** dla celów socjalno-bytowych i technologicznych docelowo należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnej, pracującej na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej, dopuszcza się również nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym jak również niekonwencjonalne źródła energii (pompa ciepła, energia słoneczna).
- 6) **Telekomunikacja** poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej, usytuowanej w sąsiadującej ulicy, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci.
- 7) **Gospodarka odpadami** :
 - a) zagospodarowanie odpadów, a w szczególności odpadów niebezpiecznych powstających podczas demontażu pojazdów, jak również odpadów innych niż niebezpieczne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

- a) masy ziemne z wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania powierzchni na terenie danej inwestycji lub do celów rekultywacji terenów zdegradowanych.

3. W zagospodarowaniu nieruchomości należy przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

4. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§10.1. W planie nie określa się :

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani stanowiska archeologiczne;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ V USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

§11.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PS, KS** – przeznaczenie podstawowe dla funkcji składowo-magazynowej, usług technicznych, stacji demontażu pojazdów oraz usług służących obsłudze komunikacji samochodowej t.j. zajezdnie samochodów, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw, myjnie itp. wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Na terenie jednostki terenowej dopuszcza się :

- 1) przeznaczenie części zabudowy na mieszkanie towarzyszące w rozumieniu zapisów §5ust.6 ;
- 2) lokalizację zaplecza administracyjno-technicznego oraz zakładów rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenie części terenu pod usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200m²;
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako funkcji towarzyszącej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni nieruchomości, w szczególności nakazuje się obsadzenie zielenią zwartą (żywoplot) oraz zielenią wysoką pasa wzdłuż granic nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków do 12 metrów nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dla budynku zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy od ulicy nakazuje się zachowanie dachu dwuspadowego, wysokiego o kącie nachylenia połaci 35-45°. Dla budynków zlokalizowanych w głębi nieruchomości dopuszcza się stropodachy oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.

- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy nieruchomości przez obiekty kubaturowe ustala się na 40%;
- 5) W zagospodarowaniu nieruchomości należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

4. Nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, a także zainstalowanie separatorów substancji ropopochodnych przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej do systemu kanalizacji gminnej.

5. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku ustala się na 55dB w porze dnia i 45dB w porze nocy.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości ustalonej dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§13. W granicach obszaru objętego niniejszą planem traci moc obowiązującą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 obszaru ograniczonego ulicami: Leśna-Boczna, Zakładowa, Marka Prawego oraz terenami PKP w Strzelcach Opolskich”, zatwierdzona Uchwałą Nr XLI/275/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 maja 2003r (Dz.Urz. Woj.opolskiego Nr 79 poz.649 z dnia 13.09.2001r)

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Strzelce Opolskie.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej